

INNOBRIX

De whitepaper INNOBRIX is de 4e in reeks white papers van **the BIM practice**.
Kijk op onze website voor alle white papers: www.theBIMpractice.nl

INHOUD

03	Voorwoord
04	Samenwerking
05	Renovatie traject
06	Inzet Innobrix
07	Visuals
08	Digitalisering in de toekomst

HOE DRAAGT DIGITALISERING BIJ VOOR HUURDERSBELANGEN?

Huurders staan bij een woningcorporatie centraal. Een veilige, duurzame woning is in deze tijd geen overbodige luxe. Toch hebben woningcorporaties vaak oudere panden in beheer die aan renovatie toe zijn.

Het proces van het renoveren van zo'n pand kost veel tijd en wat gebeurt er met de huurders? Minimaal 70% moet instemmen met de renovatie. Waar gaan de huurders naartoe? Komen ze terug? Wat kunnen ze dan verwachten? Woningstichting Rochdale heeft een uitdaging voor de boeg liggen. Het participatieproces is een ingewikkeld proces en daarbij is digitalisering ingezet.

Hoe komen deze losse partijen tot een samenwerking en wat doen ze dan? Innobrix werd ingeschakeld voor Rochdale waar the

BIM practice de projectbegeleiding doet van een renovatie.

Bij een renovatieproject van een woningcorporatie komt veel kijken. De huurders belangen, de ontwikkelingen, de renovatie, het in kaart brengen van het vastgoed in BIM spelen allemaal een rol. Het opnieuw huisvesten van huurders is ook een belangrijk onderdeel van het proces. Het is een langer durend proces dat langs veel verschillende partijen loopt. In deze whitepaper zoomen we in een onderdeel van het participatieproces bij een renovatie.

Om inzichtelijk te maken wat huurders kunnen verwachten na de renovatie zette Woningstichting Rochdale, naast de gebruikelijke tools, een digitale tool van Innobrix in. In deze whitepaper lees je hoe dit in z'n werk ging én wat het opleverde.

SAMENWERKING

Een renovatietraject bij een woningcorporatie kost tijd, heel veel tijd. Het traject vooraf loopt met commissies, bewonersavonden en projectcommissies. Het project Vlietstraat van woningstichting Rochdale loopt nu vanaf 2018.

Om de plannen uit te kunnen voeren was het noodzakelijk om bij 70% van de bewoners draagvlak te krijgen. De appartementen aan de Vlietstraat worden gerenoveerd en daarmee verandert er veel voor de bewoners. Het is zaak voor Rochdale om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. Er is daarom gezocht naar een manier om huurders inzicht te geven in de ontwikkelingen, de aanpak, maatregelen en de nieuwe woningindeling.

Maar hoe pak je dit nu aan? Participatie van huurders is in het proces belangrijk. Het gaat immers om de woningen waar zij al jaren in wonen. Om het draagvlak te halen is er door Rochdale gezocht naar een passende oplossing. Naast de bestaande hulpmiddelen zoals commissies, persoonlijke gesprekken, 2D tekeningen en een modelwoning werd er gezocht extra hulpmiddel. Het doel was de huurder inzicht geven in de aanpak, de maatregelen en de nieuwe woningindeling. Dit werd op een moderne manier gedaan doordat Innobrix werd betrokken bij het project.

Woningstichting Rochdale

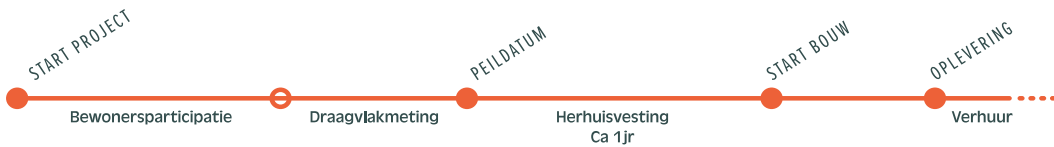
Woningstichting Rochdale zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen wonen in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Met betaalbare woningen van goede kwaliteit bieden wij ruim 80.000 bewoners een thuis.

Innobrix

Innobrix is een SaaS (Software as a Service) platform ontwikkeld voor de woningbouw. Met deze oplossing is het voor het bouwbedrijf of de projectontwikkelaar mogelijk om de woningen online aan te bieden. De huurder kan vervolgens online een huis configureren en bestellen.

The BIM practice

The BIM practice houdt zich bezig met BIM, Lean plannen en datakwaliteit. Om bouwprojecten een succes te maken zijn dit de ingrediënten die zij toepassen. Hun Joyful Producers regisseren en ontwikkelen. Vanuit the BIM practice is Ruud van der Star betrokken bij dit project. Digitalisering en datakwaliteit staan voorop om verder te komen en de samenwerking makkelijker en vooral leuker te maken.



Figuur 1 - tijlijn renovatieproject

RENOVATIETRAJECT

Een renovatietraject van sociale huurwoningen heeft de nodige voeten in de aarde. Een traject kan meerdere jaren duren omdat er veel stappen worden gezet. Naast alle bouwtechnische plannen is het ook belangrijk om met de bewoners toe te werken naar de renovatie. Het gaat uiteindelijk om de woning waar zij al jaren wonen. Het verduurzamen en verbeteren van de woning is vaak de argumentatie voor de renovatie en er komt veel emotie bij kijken vanuit de huurders.

Bij een renovatieproject van een woningcorporatie spelen huurders en de ontwikkelaar een grote rol. Het project Vlietstraat in Amsterdam wordt begeleid

door Ruud van der Star van the BIM practice. Tijdens zo'n traject gaat het niet alleen om de renovatie zelf, maar ook het menselijke aspect wat hierbij komt kijken om ze te maken hebben met huurders.

Voor een ingrijpend project als Vlietstraat is 70% akkoord van de bewoners nodig. De participatiemedewerkers begeleiden dit traject met persoonlijke gesprekken, brieven en ze nemen de bewoners mee in de ontwikkelingen. Normaal gesproken verloopt dit via bewonersavonden en de plattegronden van de woningen en nu maakten ze gebruik van een nieuw hulpmiddel: Innobrix.

Inzet Innobrix

Innobrix maakt de nieuwe woningen inzichtelijk voor de huurder. Ze zetten 3D visualisaties in hun eigen platform. Hoe alles eruit gaat zien als de woning gerenoveerd is. Het systeem is zo opgezet dat de 2D of 3D tekening gaat leven voor de betrokken partijen. Op basis van de 3D tekeningen is de visualisatie van Innobrix gemaakt. Vlietstraat is op deze manier inzichtelijk gebracht per woning, per zonnestand, per dag in het jaar met de seizoenen mee. Huurders kunnen inloggen op het platform en dan alle mogelijkheden van de woning bekijken door eenvoudig te klikken.

De huurder krijgt een link in de mail van de woning. Als je erop klikken en inloggen kunnen ze de woning inrichten met meubels, platen en verlichting. Ze kunnen van alles aanpassen naar smaak en daarmee kunnen ze de woning inrichten zoals ze dat zelf ook zouden doen. In de visualisatie kunnen huurders opties toevoegen zoals bepaalde tegels en aanpassingen in het keukenblok. Op die manier krijgen de huurders een beeld van hoe de toekomstige woning eruit gaat zien na de renovatie.

Het is ook mogelijk om de dag in het jaar aan te passen en de lichtval. Zo kan de huurder zien hoe de woning er op 31 augustus om 12.00 uur 's middags bij staat, maar ook op 28 november. Hiermee krijgen de huurders een realistisch beeld van de nieuwe woning. Naast de eigen woning kunnen de omgeving zien, zoals het hele complex.

Beelden zeggen meer dan duizend woorden. Innobrix is ingezet als pilot voor Rochdale de bron van informatie die ze inzetten om huurders te overtuigen van het toekomstbeeld. Iedere woning is apart te bezichtigen en dit maakt het heel

persoonlijk. Door in de woningen meubels te plaatsen wordt het extra gepersonaliseerd.

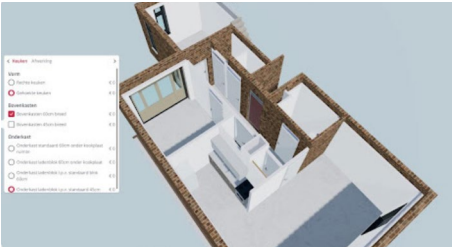
Naast dit voordeel is het ook een stap naar de opslag van data over het gebouw. In het renovatieproces zijn er nog fouten in het ontwerp gevonden door de inzet van BIM, waarop geanticipeerd kon worden. De bezichtigingen kunnen nu in een fysieke modelwoning, maar ook online. Huurders kunnen de woning vanuit hun mailbox bekijken, gewoon op de bank. Dit maakt het toegankelijker en veel beeldender voor hen om te zien hoe de (nieuwe) woning wordt.



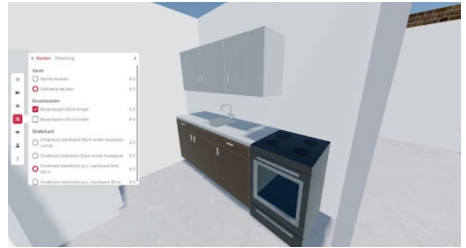
Wooncomplex aan de Vlietstraat in Amsterdam



Digitale weergave van de de renovatie van (een deel van) het wooncomplex aan de Vlietstraat



Bovenaanzicht van een woning in 3D, het configuratie- menu is hierbij geopend.



Binnenkant van een woning in 3D, het configuratiemenu is hierbij geopend.

Bekijk het volledige interview

Klik op de play button of scan de QR-code om het volledige interview te bekijken.



Digitalisering in de toekomst

Als woningcorporatie heb je veel te maken met laaggeletterden of mensen die minder makkelijk digitaal bewegen. Het inzetten van Innobrix heeft veel voordelen omdat het inzichtelijk wordt hoe alles er na het renoveren uit komt te zien. Het is een digitale maquette waarmee het heel persoonlijk inzichtelijk is hoe de woning eruit gaat zien.

Een huurder kan het immers gewoon thuis, vanuit de mailbox bekijken. Toch is de inzet van participatiemedewerkers belangrijk om de huurders te begeleiden of helpen waar dat nodig is. Wil je meer weten over de ervaring van de participatiemedewerkers? Bekijk dan de video.

Effect van het inzetten

Het klinkt natuurlijk ideaal; vanuit je luie stoel klikken in je nieuwe woning. Toch zijn er soms wat obstakels omdat de huurders niet allemaal sterk zijn in de digitale wereld. De ondersteuning van participatiemedewerkers speelt hier nog wel een grote rol op dit moment. Zij kunnen samen met de huurder kijken naar de nieuwe woning en de nodige gesprekken voeren. Het is een samensmelting tussen verschillende partijen die elkaar ondersteunen en versterken.

Naast de inzet voor de huurders is het voor de projectleider en de medewerkers ook een makkelijke manier om snel inzichtelijk te maken over welke woning er wordt gesproken aan de vergadertafel. Het voordeel van zo'n beeldende tool is dat het er makkelijk bij gepakt kan worden en dat het goed te begrijpen is.



THE BIM PRACTICE

Wijkerstraatweg 90
1951 EJ – Velsen-Noord

+316 833 953 08
info@thebimpractice.nl
www.theBIMpractice.nl